MUNICIPIUL BUCUREŞTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
B-dul George Coşbuc nr. 6-16, sector 4 Bucureşti
Tel. +(4)021.335.92.30 Fax. +(4)021.337.33.10

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL
INTRARE / IEŞIRE Nr. 61/01.03.2023

PROIECT

HOTĂRÂRE
privind aprobarea raportului de evaluare a chiriilor de piață pentru 5 (cinci) spații comerciale din piața agroalimentară Berceni-Sudului; C4P1, C3; C2P2; P9; E17

Consiliul Local al Sectorului 4,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Sectorului 4 precum si Raportul de specialitate al Direcției Autorizări, Serviciul Patrimoniu nr. P.16.2/ 15 /27.02.2023;

Văzând avizul Comisiei nr. 1 – *Comisia pentru activități economico-financiare, buget și finanțe, comerț, fonduri europene, mediul de afaceri și transparență financiară,* avizul Comisiei nr. 3 – *Comisia pentru protecția mediului înconjurător, ecologie, salubrizare, economie circulară, mobilitate urbană, gospodărire comunală și administrarea piețelor* și avizul Comisiei nr. 6 - *Comisia juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor cetățenești, resurse umane, administrarea patrimoniului, protecția consumatorului;*

Ținând cont de prevederile art. 332 – art. 348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza:

HCL Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum si de aprobare a documentatiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fise de date, model de contract de închiriere si Lista cu situatia imobilelor ce vor fi scoase la licitatie, cu modificarile si completarile ulterioare;

HCL Sector 4 nr. 163/30.07.2019 privind aprobarea raportului de evaluare a chiriilor de piață pentru spațiile comerciale din Piața Agroalimentară Berceni-Sudului, Piața Progresul și Complexul Comercial Agroalimentar Progresul, amplasat sos. Giurgiului nr. 94, sector 4, București;

În conformitate cu raportul de evaluare, întocmit de SC AM VERUS SRL, membru corporativ ANEVAR, evaluator autorizat (EPI) Mihai Dediu, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 12068/09.02.2023;

Conform Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (3), art. 166 alin. (2) lit. g), alin. (4), art. 196 alin (1) lit. b) și art. 197 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Raportul de evaluare proprietăți imobiliare: construcții de tip comercial magazine de la adresa: București, sector 4, str. Sergent Nițu Vasile nr. 1B, respectiv spațiile: C4P1, C3, C2P2, P9, E17, întocmit de SC AM VERUS SRL, membru corporativ ANEVAR, evaluator autorizat (EPI) Mihai

Dediu, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 12068/09.02.2023, conform **Anexei** la prezenta hotărâre;

Art.2 Prin excepție de la art. 2 din HCL Sector 4 nr. 163/30.07.2019, se aprobă prețul de pornire al licitației pentru spațiile comerciale: C4P1; C3; C2P2; P9; E17, situate în piața agroalimentară Berceni-Sudului, conform valorilor menționate în Raportul de evaluare, anexă la prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul Sectorului 4, Secretarul General al Sectorului 4 și direcțiile din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 4;

(2) Direcția Administrație Publică prin Serviciul Tehnic Comunicare Acte Administrative va asigura comunicarea prezentei hotărâri entităților menționate la alin.(1) precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cosmin- Constantin BĂRBĂLĂU

Avizează,
Conform Codului Administrativ
Secretarul General al Sectorului 4
Tudor DOBRESCU

Anexa la ALZ 54 nr. ---/---

Re: Draft 17.02. Raport de evaluare - Chiria de piata - Piata Sudului

Lun 20.02.2023 13:53

Către: Patrim

1 atașări (3 MB)

Scan Raport de evaluare - Chiria de piata - Piata Sudului.pdf;

SECTORUL 4
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
REGISTRATURĂ (9)
20 FEB 2023
INTRARE / IEȘIRE Nr. 12068

Buna ziua,

Am atasat Raportul de evaluare final pentru Piata Sudului.
Multumesc!
O zi buna!

În vin., 17 2:44, scris:

Buna ziua,

Am atasat draftul Raportului de evaluare - Chirie de piata Piata Sudului.
Urmeaza sa o analizati si sa ne dati confirmarea.
Pentru orice nelamurire va stau la dispozitie.

Multumesc!
O zi buna!

--

M
+40(
www

IVERUS

--

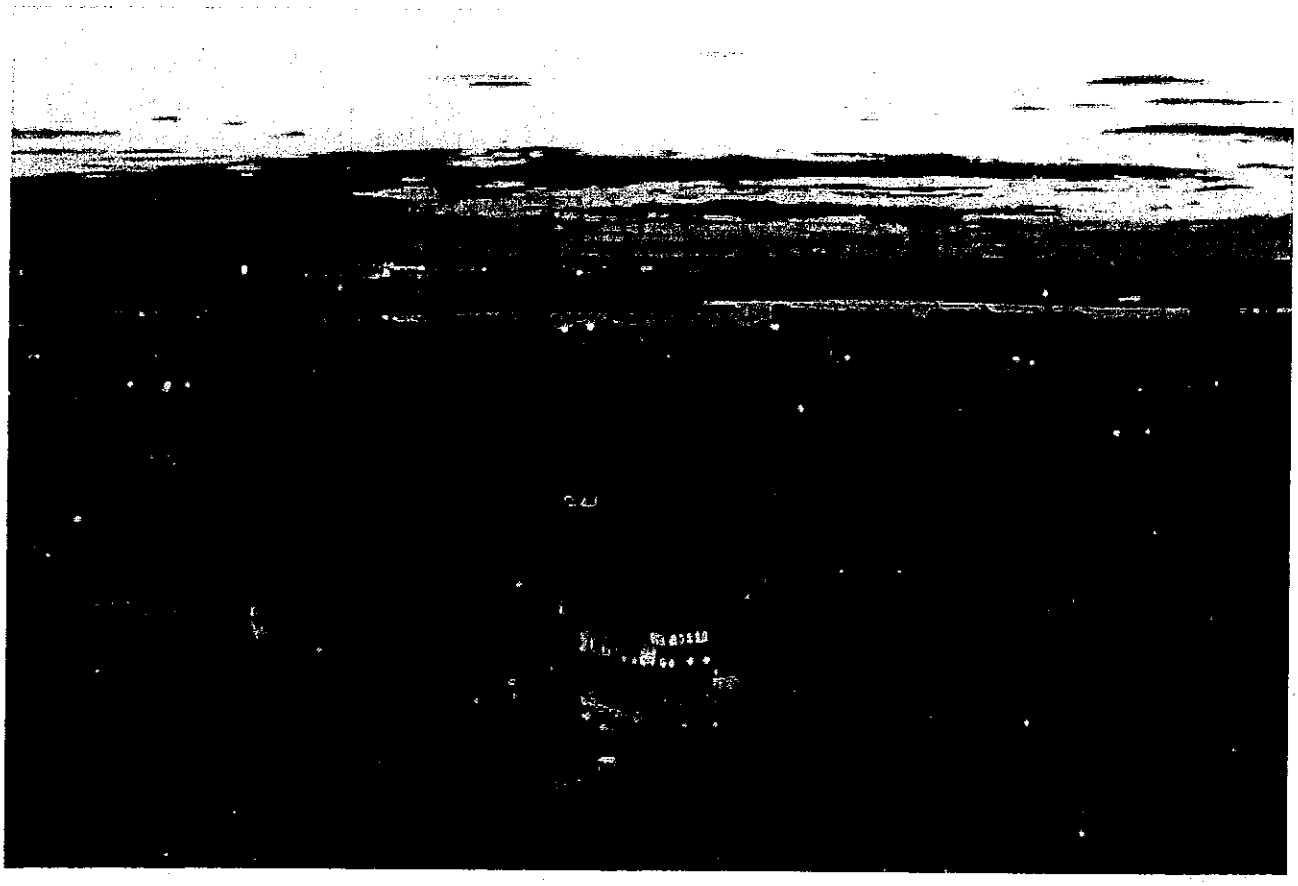
+40(
ww

IVERUS

RAPORT DE EVALUARE

Proprietati imobiliare : Constructii de tip comercial magazine

Adresa	**Bucuresti Sector 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. 1B respectiv spatiile C4 P1, C3, C2 P2, P9, E17**
Proprietar	**Municipiul Bucuresti**
Client	**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**
Utilizator	**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**
Membru corporativ ANEVAR	**SC AM VERUS SRL**
Nr. raport	**D6/14.02.2023**



Ianuarie 2023

Stimata Doamna / Stimate Domn,

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatile prezentate mai jos.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR.

Pentru constructiile de tip comercial amplasate in Bucuresti Sector 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. 1B, s-a solicitat opinia in vederea chiriei de piata pentru suprafetele inchiriabile din relevee(anexa 5).

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra privind dreptul de folosință a proprietatii mentionate mai sus, la data evaluarii este de:

CENTRALIZATOR CHIRIA DE PIATA - PIATA SUDULUI FEBRUARIE 2023				
Nr. crt.	Denumire	Nr cadastral	Suprafata inchiriabila	Chirie lunara (Euro/mp)
1	C4 P1	215053-C22	269,39	18,66
2	C3	-	100	18,66
3	C2 P2	215053-C21	283,25	22,80
4	P9	215053-C20-U10	75,58	25,08
5	E17	215053-C20-U16	1166,4	7,20

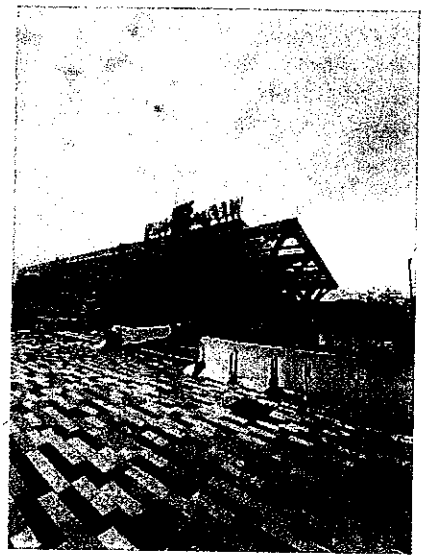
Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca SC AM Verus SRL nu are niciun interes direct cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,
Ing. M[illegible]

Raport de Evaluare

Client: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
Administrator: Municipiul Bucuresti
Adresa: Bucuresti Sector 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. 1B
Utilizator desemnat: SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
Tipul Proprietatii: **Constructii de tip comercial magazine**
Numar de inregistrare: D6/14.02.2023



CENTRALIZATOR CHIRIA DE PIATA - PIATA SUDULUI FEB 2023			
			Chirie lunara (Euro/mp)
Nr. crt.	Nr cadastral	Suprafata inchiriabila	
1	215053-C22	269,39	18,66
2	-	100	18,66
3	215053-C21	283,25	22,80
4	215053-C20-U10	75,58	25,08
5	215053-C20-U16	1166,4	7,20

Evaluator autorizat,
Mihai Dediu
EPI 18347

Cursul de schimb 1 euro = 4,9022 lei

Data inspectiei: 07.02.2023
Data evaluarii: 07.02.2023
Data redactarii raportului: 14.02.2023

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. AM VERUS S.R.L. Membru corporativ ANEVAR, aut 0687. Evaluator autorizat(EPI) Mihai Dediu nr legitimatie 18347
Date de identificare:
Cod de Inregistrare fiscala 36203618
Registrul Comertului sub nr. J40/8299/2016
Sediul: Str Iordache Golescu, nr. 4A, Sector 1, Bucuresti
Tel: [illegible] 12
E-mail: [illegible]s.ro
Web site: ww[illegible]s.ro

1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client:
SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
CUI : 4420830
Adresa Sediu: Bucuresti, sector 4, Bd George Cosbuc, nr. 6-16, CIF 4316422
Utilizator desemnat: Acest raport de evaluare ii este adresat SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

1.3 Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este stabilirii chiriei de piață pentru spatiile din Complexul Agroalimentar Piata Sudului.

1.4 Identificarea activului supus evaluarii

Constructii de tip comercial magazine

1.5 Tipul valorii

Tipul valorii estimate este **chiria de piață** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, întreun locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unuidrept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii.
În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.

1.6 Data evaluarii

Data evaluarii este 07.02.2023, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor şi documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator.

Data redactarii raportului este 14.02.2023

1.7 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii.
- Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 12.01.2022 de catre evaluator autorizat Mihai Dediu, ca reprezentant al S.C. AM Verus S.R.L. in prezenta unui reprezentant al Primariei Sectorului 4.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client/utilizator, si a identificat activele impreuna cu reprezentantul Administratorului.
La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespendentei dintre starea faptica si documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original).
Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.
Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/Administrator.

- Culegerea si analiza datelor de de piata

1.8 Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informaţiile[1] utilizate au fost:

- Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentatie cadastrala)
- Istoricul utilizării proprietăţii imobiliare şi alte informaţii puse la dispoziţie de reprezentantul Administratorului/solicitantului în cadrul inspecţiei.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022;
    - *SEV 100 Cadrul general*
    - *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii*
    - *SEV 102 Documentare si conformare*
    - *SEV 103 Raportare*
    - *SEV 104 Tipuri ale valorii*
    - *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
    - *SEV 232 Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri*
    - *SEV 310 Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului*
    - *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile*
    - *GEV 520 Evaluarea pentru garantarea imprumutului*
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri industriale, Comerciale, Agricole si Constructii Speciale, editura IROVAL 2010, actualizate cu indicii IROVAL si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri rezidentiale editura IROVAL 2011, actualizate cu indicii IROVAL si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodaresti, Structuri MiTek si Constructii speciale, Editura IROVAL 2014, actualizate cu indicii IROVAL, GEV 500, Anexa 2
- Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacţii a evaluatorului site-uri imobiliare specializate

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze

- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare sistemul electric.

[1] Sursele de informaţii au fost reprezentanţii solicitantului, pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric) şamii care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate

etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.

- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informaţiile (inclusiv situaţiile financiare, estimări şi avize) obţinute de la părţi neangajate de către S.C. AM Verus S.R.L. se presupun a fi adevărate şi corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimţămintele, licenţele sau reglementarile relevante la nivel naţional, oraşenesc, local sau privat, şi că toate autorizaţiile, permisele, certificatele, francisele şi aşa mai departe pot fi reînoite şi / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menţionate şi nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Dreptul de autor al raportului este reţinută de S C AM Verus S R.L.şi se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, şi are orice nelamurire în ceea ce priveşte conţinutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiţie sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice şi valorii de piaţă a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta managariala. Orice variaţie de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel naţional şi local fara a exclude niciun element şi fara a face previziuni cu privire la efectele de creştere sau scadere brusca, în condiţiile economice locale Nu putem şi nu garantam că estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informaţiilor obţinute în cursul acestui studiu, şi sunt destinate să ţină seama de experienţa investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale Din motive de claritate şi simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite şi pot fi prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri
- Evaluarea proprietăţilor imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în acelaşi timp o ştiinţă şi o artă. Deşi această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicaţii de valoare decizia finala a valorii este subiectivă şi poate fi influenţată de experienţa anterioară a evaluatorului şi de alţi factori care sunt sau nu specificati în prezentul raport

- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu uşurinţă, fără nicio restricţie nejustificată, cu excepţia cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informaţiile conţinute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a continutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanţie de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini şi monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informaţiile furnizate de către Administrator / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanţă fiind o expertiză extrajudiciară
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica. intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- Desigur ca Administratorul respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legatură cu proprietatea evaluată sau cu parţile interesate în tranzacţie.

2. Ipoteze speciale

Nu sunt.

1.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport, nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, publicat sau mentionat in alt fel, doar cu acordul clientului, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara

Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiunii si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat

1.11 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Prin prezenta în limita cunostintelor si informatiilor detinute certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea certificam ca analizele opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR in vigoare

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Firma SC S.C. AM Verus S.R.L.si membrii sai au incheiate asigurari de raspundere profesionala.

Cu stima,

Evaluator Autorizat,
Mihai Dediu

II. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

- Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Constructii de tip comercial magazine, situata in Bucuresti Sector 4, Str Sergent Nitu Vasile, Nr. 1B

Conform actelor de proprietate, imobilele este compuse din:

C22 – Avand nr cadastral 215053(C4 P1)
C3 – Avand nr cadastral (C3)
C21 – Avand nr cadastral 215053(C2 P2)
U10 – Avand nr cadastral 215053-C20-U10 (P9)
U16 – Avand nr cadastral 215053-C20-U16 (E17)

- Proprietar si situatia juridica

Proprietar: Municipiul Bucuresti, persoana juridica romana

Este supus evaluarii dreptul deplin de folosinta al Municipiul Bucuresti asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare. (vezi Anexa 6)

Date privind dobandirea dreptului de proprietate:
Dreptul de proprietate a fost dobandit in baza urmatoarelor documente:

Act Administrativ nr. 26942, din 24/04/2020 emis de Primaria sectorului 4 Bucuresti - Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului S4; Act Administrativ nr. 1906, din 29/04/2020 emis de SECTOR 4,
Act Administrativ nr. 28188, din 02/05/2019 emis de BCF SECTOR 4;
Act Administrativ nr. 175/19401, din 07/04/2020 emis de SECTOR 4 al Mun Bucuresti; Act Administrativ nr. 20, din 23/04/2020 emis de SECTOR 4 al Mun. Bucuresti;
Act Administrativ nr. 153/14702, din 20/03/2018 emis de SECTOR 4 al Mun Bucuresti, Act Notarial nr. 31[illegible] din 21/09/2018 emis de MUBERA VALENTINE ELENA SCHALLY; Act Administrativ nr. 66[illegible]2, din 28/04/2020 emis de DGITL SECTOR 4; Act Notarial nr. 1825, din 06/06/2018 emis de MUBERA VALENTINE ELENA SCHALLY;
Act Administrativ nr. FN, din 27/04/2020 emis de Primaria Sector 4;

Date privind intabularea:

C4 P1	215053-C22
C3	-
C2 P2	215053-C21
P9	215053-C20-U10
E17	215053-C20-U16

Sarcini:

Conform extrasetor CF.

Date privind documentatia cadastrala

Conform extrasetor CF

2.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

⊥ Date despre zona, oras	Proprietatile in cauza sunt situate in cartierul Berceni, la intersectia strazilor Soseaua Oltenitei, Calea Vacaresti, continuata cu Str Sergent Vasile Nitu. . Aceasta zona este considerata ca fiind o zona median – periferica a localitatii. Cartierul este mixt format din imobile tip blocuri de locuinte, spitale. cladiri comerciale tip mall, cladiri administrative si Depoul Berceni STB Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic intens.
⊥ Date despre vecinatati	Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes. - Mall Sun Plaza - **Spitalul Clinic de Psihiatrie „Profesor Doctor Alexandru Obregia"** Proprietatea are acces la caile de transport in comun – metrou. tramvai autobuze. maxi-taxi Artere importante de circulatie existente in zona: - Auto: Soseaua Oltenitei. Unitatile de invatamant existente in zona sunt scoli, gradinite private si publice. Unitatile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinete private si farmacii Retele edilitare existente in zona: Retea de energie electrica: existenta Retea de apa: existenta Retea de gaze: existenta Retea de canalizare existenta Retea telefonie fixa si/sau mobila: existenta
⊥ Amplasarea	Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila. Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca fiind activa. Poluarea este in cotele normale ale orasului Retelele publice de utilitati se prezinta in stare buna
⊥ Strada/Accesul la proprietate	Proprietatea se acceseaza din drumul asfaltat.

2.3 Informatii despre amplasament

⊥ Suprafata terenului	Nu este cazul
⊥ Geografia	Nu este cazul
⊥ Accesul la drum public / Front stradal	Proprietatea are acces la drum public
⊥ Facilitati	Alei betonate de acces

- Utilitati

Conform declaratiilor Administratorului, proprietatea este bransata de la utilitati.
Utilitati de care dispune proprietatea:
Energie electrica: da
Gaze: da
Apa: da
Canalizare: da

2.4 Descrierea constructiei/tiilor

- Constructia C4 P1

Constructia are un regim de inaltime de Parter si subsol tehnic.
Structura este din profile de otel, iar acoperisul din bolti intersectate
Tamplaria este termoizolanta cu dublu vitraj si tamplarie din PVC.
Finisajele interioare sunt executate in totalitate si sunt specifice spatiilor comerciale. Finisajele constau in: pardoseli din gresie in spatiile umede si holuri. Peretii interiori si tavanele sunt zugraviti in vopsele lavabile. Peretii din bai sunt placati cu faianta.
Instalatiile de care dispune cladirea
Instalatiile electrice sunt realizate si conenctate la reteaua publica
Instalatiile de gaze sunt realizate si conectate la reteaua publica
Instalatiile de apa sunt realizate si conectate la reteaua publica.
Instalatiile de canalizare sunt realizate si conenctate la reteaua publica
Instalatiile de incalzilre sunt de tipul pompelor de caldura aer-aer.
Obiectele sanitare sunt de calitate medie si sunt montate.
Alte instalatii:
- Iluminat perimetral nocturn

- Constructia C3

Constructia face parte din Hala mare descrisa mai jos

- Constructia C2 P2

Constructia are un regim de inaltime de Parter si subsol tehnic.
Structura este din profile de otel, iar acoperisul din bolti intersectate
Tamplaria este termoizolanta cu dublu vitraj si tamplarie din PVC
Finisajele interioare sunt executate in totalitate si sunt specifice spatiilor comerciale. Finisajele constau in: pardoseli din gresie in spatiile umede si holuri. Peretii interiori si tavanele sunt zugraviti in vopsele lavabile. Peretii din bai sunt placati cu faianta.
Instalatiile de care dispune cladirea.
Instalatiile electrice sunt realizate si conenctate la reteaua publica
Instalatiile de gaze sunt realizate si conectate la reteaua publica
Instalatiile de apa sunt realizate si conectate la reteaua publica
Instalatiile de canalizare sunt realizate si conenctate la reteaua publica
Instalatiile de incalzilre sunt de tipul pompelor de caldura aer-aer
Obiectele sanitare sunt de calitate medie si sunt montate
Alte instalatii:
- Iluminat perimetral nocturn

- Constructia P3

Constructia face parte din Hala mare descrisa mai jos

- Constructia E 17

Constructia are un regim de inaltime de Parter si Etaj
Structura este din stalpi din beton armat si grinzi metalice in forma de arce care sustin planseul din beton armat
Tamplaria este termoizolanta cu dublu vitraj si tamplarie din PVC
Finisajele interioare sunt executate in totalitate si sunt specifice spatiilor comerciale. Finisajele constau in: pardoseli din gresie in spatiile umede si holuri. Peretii de compartimentare intre spatiile comerciale sunt din gips-carton. Peretii interiori si tavanele sunt zugraviti in vopsele lavabile. Peretii din

bai sunt placati cu faianta.
Instalatiile de care dispune cladirea:
Instalatiile electrice sunt realizate si conenctate la reteaua publica.
Instalatiile de gaze sunt realizate si conectate la reteaua publica.
Instalatiile de apa sunt realizate si conectate la reteaua publica.
Instalatiile de canalizare sunt realizate si conenctate la reteaua publica
Instalatiile de incalzilre sunt de tipul centralelor termice avand combustibil gazul.
Obiectele sanitare sunt de calitate medie si sunt montate
Alte instalatii:
- Ilumiat perimetral nocturn

- Suprafete

CENTRALIZATOR CHIRIA DE PIATA - PIATA SUDULUI FEBRUARIE 2023			
Nr. crt.	Denumire	Nr cadastral	Suprafata inchiriabila
1	C4 P1	215053-C22	269,39
2	C3	-	100
3	C2 P2	215053-C21	283,25
4	P9	215053-C20-U10	75,58
5	E17	215053-C20-U16	1166,4

2.5 Aspecte privind utilizarea

- Utilizarea proprietatii la data inspectiei

La data inspectiei proprietatea era utilizata conform destinatiei de cladire pentru activitati comerciale – piata

- Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.
Cea mai buna utilizare este definita ca " *cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate*"
Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Utilizarea terenului ca fiind liber NU este posibila fizic. Permisibilitatea legala este posibila sub conditia obtinerii autorizatiei de demolare, dar tinand cont de cheltuielile necesare aducerii lui in starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizarii terenului ca teren liber aduce o valoare mai mica proprietatii decat varianta terenului construit

Astfel alternativa de aducere a terenului la forma initiala de teren liber nu este fezabila. Concluzia este ca **cea mai buna utilizare va fi analizata in continuare in ipoteza terenului construit.**

Avand in vedere probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei imobilului analizat si a costurilor altor alternative de dezvoltare se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume cea comerciala.**

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători şi vânzători prin mecanismul preţurilor, toate pieţele sunt influenţate de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acţiunea unor influenţe sociale, economice, guvernamentale şi fizice.

3.2 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluat este cea a spatiilor de inchiriat (comerciale) situate in zona Berceni.
Proprietatile au trecut printr-un proces de modernizare si aducere la standarde actuale.
Complexul Agroalimentar Piata Sudului, ca mai toate pietele din Bucuresti, aduna oameni pentru cumpararea produselor alimentare, diversitatea culinara si conceptul general ca produsele au un grad mai inalt de calitate la un pret mai accesibil fata de hypermarketuri. Ancora ce atrage toti clientii este data de tarabele cu producatori locali.
Desi pana in acest punct se poate considera o asemanare intre malluri si piete, de fapt diferenta este data de facilitatile de petrecere a timpului liber si de motivul pentru care publicul alege sa mearga in piata vs mall. Tendinta populatiei este de a cheltui mai mult in zonele de recreere in comparatie cu zonele de procurare a alimentelor si de aici rezulta ca nici potentialii chiriasi nu pot plati o chirie de piata, euro/mp, similara in piata cu cea perceputa de malluri.

Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, suprafata contructie, finisaje, vechime imobil, facilitati etc.

3.3 Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in zona activa a cartierului, cu acces facil din toate zonele apropiate cererea potentiala este medie, dar cererea efectiva este mica in scadere din cauza pandemiei de covid 19 si a schimbarilor comportamentului populatiei in procesul de procurare a alimentelor.

3.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de chirii similare ce se inchiriaza variaza intre 14-40 euro/mp in fiecare luna. (vezi Aexa 1)
Conform revista Valoarea Q4/2022, valorile medii propuse de compania Darian pentru un spatiu de 100 mp la parter, moda in zona median si periferic se situeaza intre 15-25E/mp

3.5 Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

3.6 Riscul garantiei

Factori relevanti pentru estimarea, performantelor garanţiei:

- *activitatea curenta si tendintele pietei relevante:* piata specifica a proprietatii evaluate este in crestere, tendinta pietei fiind de stabilizare, numarul tranzactiilor fiind totusi redus; la data evaluarii piata este mediu activa.
- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a garantiei pe perioada creditului:* valoarea viitoare a garantiei poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia:
- ipoteze speciale, daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii garantiei a ipotezelor speciale.
- ***Lichiditatea proprietatii***[2]:

Foarte Scazuta ☐ **Scazuta** ☒ **Medie** ☐ **Ridicata** ☐

[2] acest calificativ a fost estimat luand in considerare tipul proprietatii, amplasarea acesteia, caracteristicile fizice si economice, in conditiile de piata de la data evaluarii.

IV. EVALUAREA

4.1 Metodologia de evaluare

Tehnicile de evaluare a constructiilor , utilizate in practica profesionala sunt:
Abordarea prin piata:

- Metoda comparatiei directe
- Metoda comparatiei relative

Tehnici alternative :

- Extractia
- Alocarea

Abordarea prin venit:

- Metoda DCF
- Metoda reziduala
- Metoda capitalizarii rentei funciare
- Metoda parcelarii si dezvoltarii
- **Metoda chiriei de piata**

In cazul de fata, s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin piata – metoda chiriei de piata pentru a corela valoarea cu solicitarea clientului

Niciuna din celelate abordari/metode enumerate anterior nu s-a considerat oportun fi aplicata deoarece nu ar reflecta o estimare credibila a valorii de piata, datorita faptului ca piata specifica bunului de evaluat este inactiva cu perspective incerte de activare si datorita scopului prezentei evaluari de vanzare a bunului.

4.2 Abordarea prin piata – Metoda chiriei de piata

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare
Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri se impune luarea în considerare a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.
Pentru aplicarea abordarii s-a utilizat metoda comparatiei directe. Metoda constă în analiza unor tranzacţii recente sau a unor preţuri de tranzactii sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul si aplicarea ajustarilor necesare aferente elementelor de comparaţie alese ca reprezentative
Elementele de comparatie includ: tipul tranzactiei, drepturi de proprietate transmise, conditii de finantare, conditii de piata, localizare, suprafata, distanta fata de utilitati, regim economic, regim tehnic etc
Grilele de piata sunt prezentate in ANEXA 5.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Analiza rezultatelor	Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranţa ca datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentul şi logica au condus la judecăţi corecte. Datele utilizate sunt pertinente şi suficiente, fiind obţinute din surse considerate de încredere. În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicţie; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piaţă. Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut: In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate. Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, critreriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor. *Precizia* unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarior aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin cost ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor;* chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

5.2 Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata prin abordarea prin venit - metoda chiriei de piata la :

CENTRALIZATOR CHIRIA DE PIATA - PIATA SUDULUI FEBRUARIE 2023				
Nr. crt.	Denumire	Nr cadastral	Suprafata inchiriabila	Chirie lunara (Euro/mp)
1	C4 P1	215053-C22	269,39	18,66
2	C3	-	100	18,66
3	C2 P2	215053-C21	283,25	22,80
4	P9	215053-C20-U10	75,58	25,08
5	E17	215053-C20-U16	1166,4	7,20

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;

- Valoarea opinata include constructia
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Anexa 1 –Centralizatorul comparabilelor

COMPARABILE INCHIRIERE SPATII COMERCIALE/BIROURI

Nr. Crt.	Date contact proprietar/agent imobiliar (telefon)	Localizare (oras, cartier, stradă)	Amplasament in cladire/Regim de inaltime	Au/Ad (mp)	Finisaje interioare	Utilizare	Pret Chirie/luna EUR)	Pret unitar chirie/mp (EUR/mp /Au)	Mediana (EUR)	Minim (EUR)	Maxim (EUR)
1	0721 228 110	Oltenitei/Piata Sudului	Parter/P+10E	85,00	Inferioare	Comercial	1.275	15,00	23	14	40
2	0766077555	Obregia-Nitu Vasile	Parter+Mezanin/P+14	477,57	Inferioare	Comercial	8.377	17,54	23	14	40
3	0753 153 711	Sos Berceni-Strada!	Parter/P+10E	40,00	Medii	Sp comercial	1.200	30,00	23	14	40
4	0751 897 254	Brancoveanu	P/P+7	300,00	Superioare	Comercial	6.000	20,00	28	14	40
5	0764 874 032	Centrul Comercial Aleea Castanilor	Parter	30,00	Medii	Sp comercial	1.200	40,00	23	14	40
6	0720 421 625	Piata Sudului	Demisol/D+P+1	80,00	Superioare	Sp comercial	2.000	25,00	23	14	40
7	0753 134 008	Izvorul Rece/Brancoveanu	Parter/P+10E	82,00	Medii	Comercial	2.460	30,00	23	14	40
8	0723 301 844	str Gheorghe Tache	Parter/P+4E	92,00	Medii	Ap in bloc	1.300	14,13	23	14	40

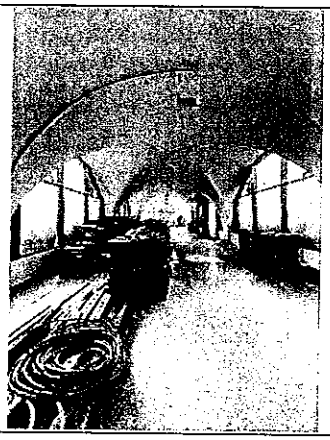
Nr. Crt.	Link
1	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/oltenitei/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC9C0406D?lista=12547055&harta=1&pagina=lista&imoidusr=1368674
2	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/alexandru-obregia/spatiu-comercial-de-inchiriat-XBDF14008?lista=160807428&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=1368674
3	https://www.storia.ro/ro/oferta/soseaua-berceni-statie-de-autobuz-IDuWdy.html
4	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/brancoveanu/spatiu-comercial-de-inchiriat-X94J0400G?lista=12547055&listing=1&pagina=lista&imoidusr=1368674
5	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/berceni/spatiu-comercial-de-inchiriat-XV0204OA1?lista=160807428&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=1368674
6	https://www.storia.ro/ro/oferta/salon-de-infrumsetare-de-inchiriat-zona-berceni-piata-sudului-IDueBI.html
7	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/brancoveanu/spatiu-comercial-de-inchiriat-X17L1424C?lista=12547055&harta=1&pagina=lista&imoidusr=1368674
8	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/berceni/birou-de-inchiriat-XE3Q04001?lista=160807428&harta=1&pagina=lista&imoidusr=1368674

› Darian DRS

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 19 central: 13 - 17 semi-central: 11 - 15	Iași: 10 - 15 Cluj Napoca: 12 - 16 Brașov: 10 - 15 Timișoara: 12 - 16 Constanța: 7 - 13	Sibiu: 8 - 13 Craiova: 10 - 14 Târgu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 8 - 12 Pitești: 8 - 11 Arad: 7 - 9.5
Rata medie de neocupare (%)	15%	Iași: 5% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Târgu Mureș: 15% Ploiești: 15% Pitești: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7 - 8%	clasa A: 7.50 - 8.50%	clasa A: 8.50 - 9.50%
	clasa B: 8 - 9%	clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa B: 9 - 10%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 20 - 55 central: 20 - 40 median si periferic: 15 - 25	Iași: 12 - 25 Cluj Napoca: 15 - 40 Brașov: 15 - 35 Timișoara: 15 - 25 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Târgu Mureș: 7 - 14 Ploiești: 10 - 25 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 18
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 7.5 - 9%	Artere comerciale principale: 8.50 - 9.5%
	Artere comerciale secundare 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8.5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
Chirie medie clasa A	[illegible]	Iași: 3 - 5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 [illegible]	Sibiu: 2.5 - 5 Craiova: 3 - 5 Târgu Mureș: 2.5 - 4

Anexa 1 – Fotografii

C4 P 1 - 215053-C22



C3	

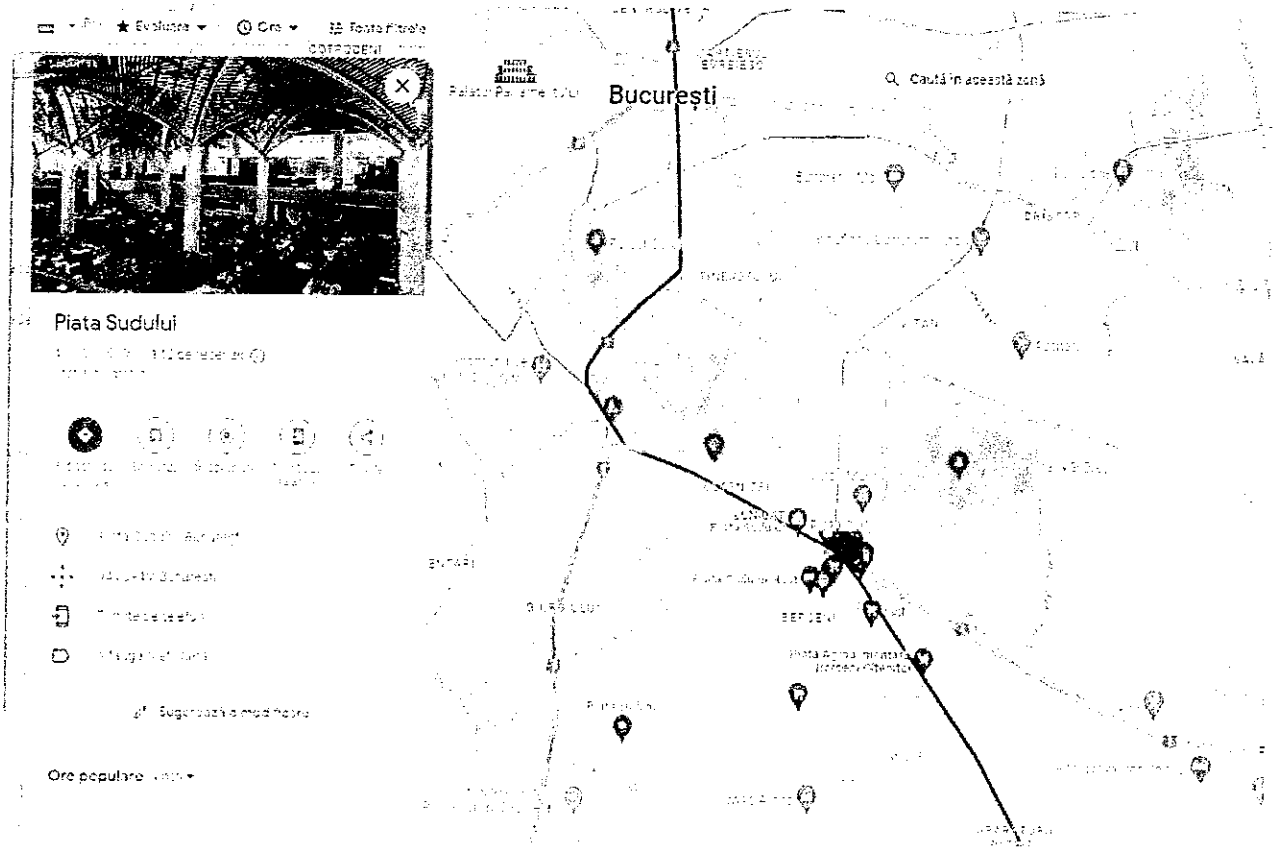
C2 P2 215053-C21	

P9 - 215053-C20-U10	

E17 – 215053-C20-U16	

Etaj – hala 215053-C20-U16	

Anexa 3- Harta Localizare



Anexa 4- Comparabile utilizate

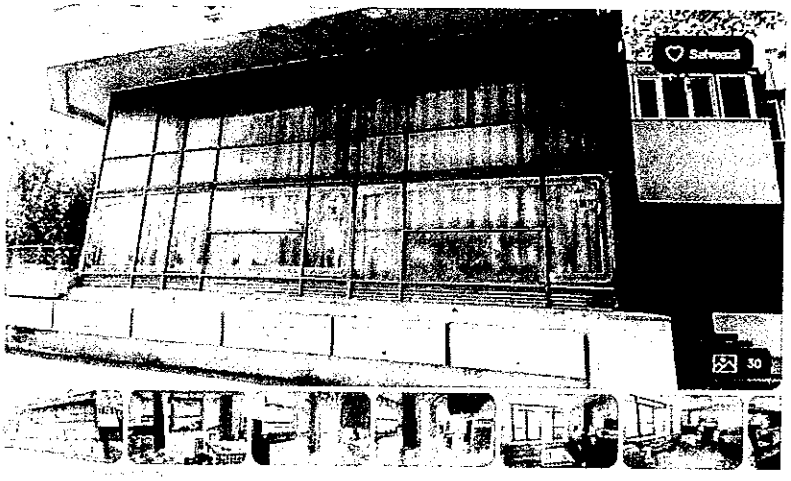
Au fost alese comparabilele 2,3 si 4, conform ANEXA 1.

Comparabile inchiriere

Comparabila A(1):
Link: https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/oltenitei/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC9C0406D?lista=12547055&harta=1&pagina=lista&imoidusr=1368674

Spatiu comercial 477,57 mp in zona Obregia - Nitu Vasile

8.376,57 €/lună



Alexandru

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Vezi harta

Specificații

		477,57 mp
		477,57 mp
		[illegible]
		1990

ALTE DETALII

Va propunem spre inchiriere un spatiu comercial cu pozitionare si vad excelente chiar la intersectia str. Alexandru Odobescu cu str. Nicu Vasile, in apropierea pietei Sudului. Spatiul are suprafata utila de 477,57 de metri patrati + 53,72 mp cele 2 terase + 31,62 mp spatiu aprovizionare + 7,18 metri patrati magazie, in total 600,09 de metri patrati.
Spatiul se afla pe 2 nivele, parter si mezanin si dispune de un sala de generos si foarte inalt cu suprafata de 135,53 de metri patrati la parter si alte 2 la mezanin de 56,57 de metri patrati, respectiv 18,46 de metri patrati.
Datorita pozitionarii extraordinare spatiul este o foarte buna oportunitate de inchiriere, in special pentru un supermarket, dar binevenit es si pentru alte activitati comerciale.

Suprafata construita: 600,09 mp
Nr incaperi: 8

pretinchiriere: 8375
monedainchiriere: EUR
pretinchiriereunitar: 17,54
monedainchiriereunitar: EUR

Disponibilitate proprietate: Imediat
citeste mai putin

ALTE DETALII PRET

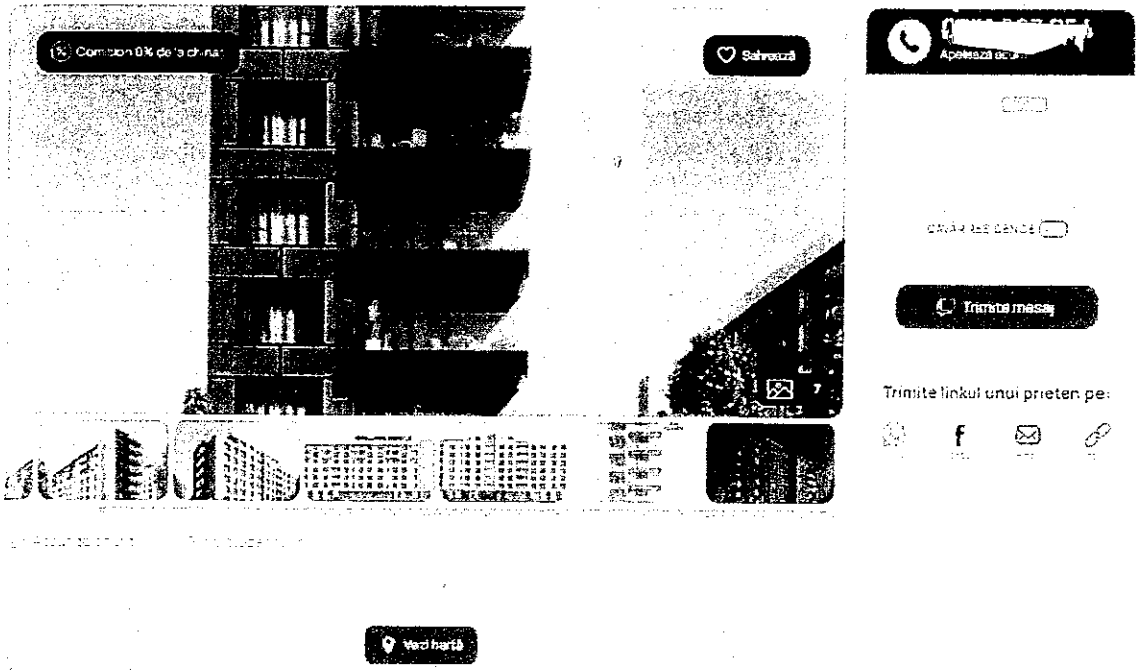
Comision: standard

Subspații

Suprafata comerciala	477,57 mp
Chirie / mp / luna	17,54 EUR/mp (total: 8 376,57 EUR/luna). Comision: standard
Disponibil	Imediat
Etaj	Parter
Vitrina	Da

Comparabila B(2):
Link: https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/alexandru-obregia/spatiu-comercial-de-inchiriat-XBDF14008?lista=160807428&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=1368674

Spatiu Pretabil Restaurant, Pozitionare Excelenta 6.000 € - TVA / luna



Specificații

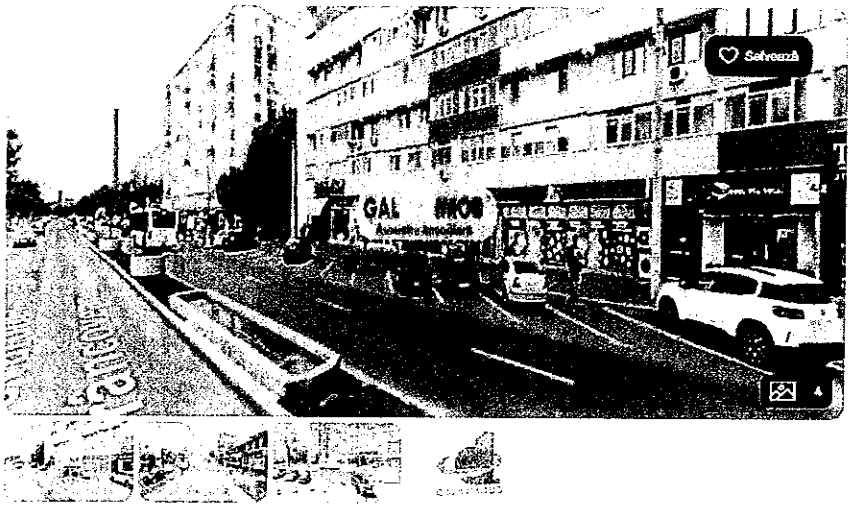
[illegible]	[illegible]	500 mp
[illegible]	[illegible]	500 mp

Notițe

Adaugă

Comparabila C(3):
Link: https://www.storia.ro/ro/oferta/soseaua-berceni-statie-de-autobuz-IDuWdy.html

Oferta inchiriere spatiu comercial Bd. Ctin Brancoveanu Izvorul Rece 2.460 €/luna



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe

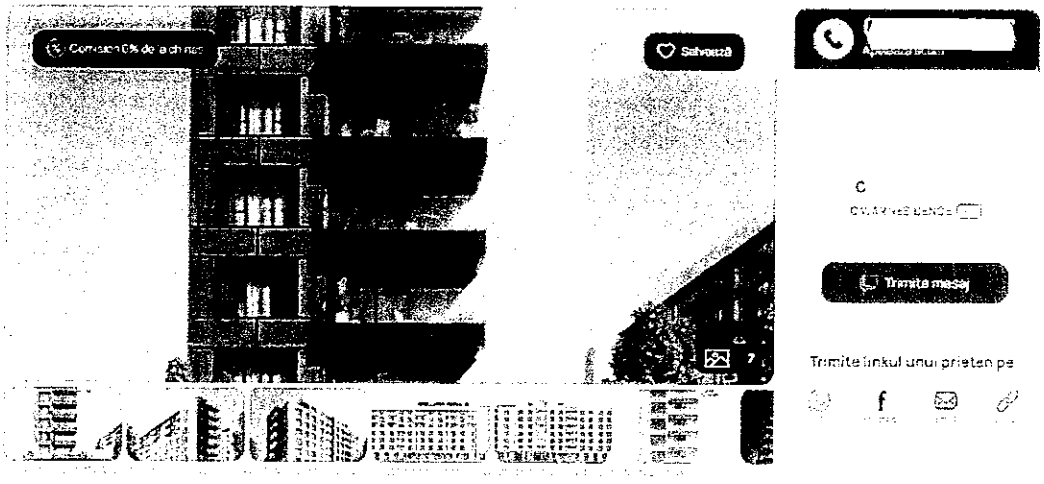
Vezi hartă

Specificații

		92 m²
		92 m²

Comparabila D(4):
Link: https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/brancoveanu/spatiu-comercial-de-inchiriat-X94J0400G?lista=12547055&listing=1&pagina=lista&imoidusr=1368674

Spatiu Pretabil Restaurant, Pozitionare Excelenta 6.000 €



Vezi harta

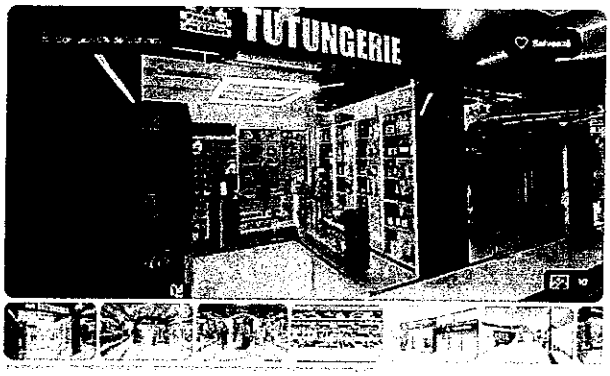
Specificații

Notite

Comparabila E(5):
Link: https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/berceni/spatiu-comercial-de-inchiriat-XV0204OA1?lista=160807428&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=1368674

Spatii Comerciale de la 16 mp pana la 800 mp

1.200 €



Specificații

Notițe

ALTE DETALII

Comparabila F(6):
Link: https://www.storia.ro/ro/oferta/salon-de-infrumsetare-de-inchiriat-zona-berceni-piata-sudului-IDueBI.html

← Înapoi la listă

Salon de infrumsetare de inchiriat zona Berceni-Piata Sudului

2 000 €
20 €/m²
Propune un preț

Salvează la Favorite

Prezentare generală

Raportează

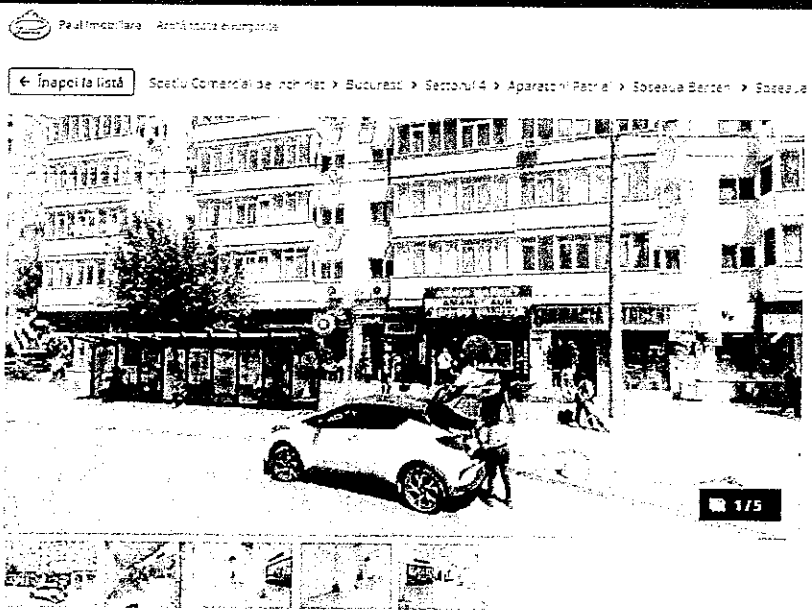
Suprafață utilă	84 m²	Suprafață construită	100 m²
Tip proprietate		Suprafață teren (m²)	
Stare		Tip vânzător	agenție
Număr locuri de parcare		Anul construcției	2005
Vizionare la distanță		Orientare	

Agenție imobiliară

743

Calea Griviței nr 101, Sector 6, Bucuresti (judetul)

Comparabila G(7):
Link: https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/brancoveanu/spatiu-comercial-de-inchiriat-X17L1424C?lista=12547055&harta=1&pagina=lista&imoidusr=1368674



Soseaua Berceni, statie de autobuz

1 200 €
30 €/m²
Propune un preț

Salvează la Favorite

Prezentare generală

Suprafață utilă	40 m²	Suprafață construită	40 m²
Tip proprietate	showroom	Suprafață teren (m²)	
Stare	utilizat	Tip vânzător	agenție
Număr locuri de parcare		Anul construcției	
Vizionare la distanță		Orientare	sud

Raportează

Agenție imobiliară

centru, zone comerciale, restaurante și facilități de agrement, farmacii, școli, transport public

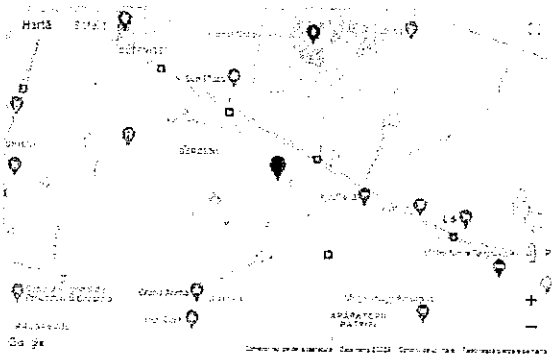
sistem de alarmă, supraveghere video

aer condiționat, fibra optică, conductă de gaze naturale, baie privată, vitrină (magazin la parter)

spațiu depozitare

canalizare, deposit, apă curentă

Harta

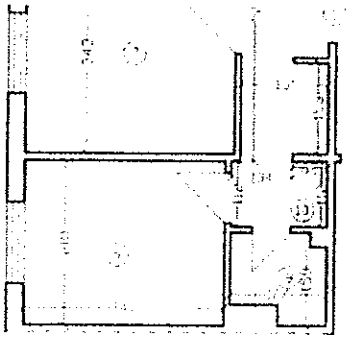


Comparabila H(8):

Link: https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/bucuresti/berceni/birou-de-inchiriat-XE3Q04001?lista=160807428&harta=1&pagina=lista&imoidusr=1368674

Spațiu cu 5 camere - Piata Sudului

1.300,00 € / lună



Salvează

Apelează acum

Trimite mesaj

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utilă (mp)

Trimite linkul unui prieten pe:

Vezi harta

Specificații

Notițe

Anexa 5 – Grile de comparatie

ELEMENTI DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETATILE COMPARABILE A	B	C	Explicatii ajustari
Suprafata (mp):	269		478	40	300	
Pret oferta/inchiriere €/mp			17,54	30,00	20,00	
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta	Au fost ajustari negative de 10%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%	
	Abs		-1	-2	-1	
Pret ajustat €			17	29	19	
Ajustari specifice tranzactiei						
Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			17	29	19	
Conditii de finantare		Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			17	29	19	
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			17	29	19	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			17	29	19	
Conditii de piata		Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%	
	Abs		-3	-6	-4	
Pret ajustat €			13	23	15	
Ajustari specifice proprietatii						
Localizare (Cartier/Zona):		Berceni-Piata Sudului	Obregia-Nitu Vasile	Sos Berceni-Stradal	Brancoveanu	Au fost aplicate ajustari negative/pozitive de 10% comparabilelor B si C pentru ca sunt amplasate in locatii recunoscute de piata ca fiind superioare/inferioare proprietatii subiect
Ajustari	%		0%	-10%	10%	
	Abs		0,00	-2	2	
Tip cladire		Parter	Parter+Mezanin/P+14	Parter/P+10E	P/P+7	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilelor pentru ca sunt amplasate la parterul blocurilor de locuinte si acest aspect prezinta un dezavantaj
Ajustari	%		10%	10%	10%	
	Abs		1	2	2	
Utilizare		Comercial	Sp comercial	Sp comercial	Comercial	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au aceeasi utilizare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Utilitati:		Apa, Curent electric, Gaze, Canalizare	curent, apa, canalizare, gaz	Apa, Curent electric, gaz	Apa, Curent electric, Canalizare	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au utilitati
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Suprafata (mp):	269		478	40	300	Au fost aplicate ajustari negative de 20% comparabilei B pentru ca are suprafeta mai mica recunoscuta de piata ca fiind inchiriata la preturi de euro/mp mai mari decat loturile cu suprafete similare cu cea proprietatii de evaluat
Ajustari	%		0%	-20%	0%	
	Abs		0	-5	0	
Sistem incalzire		Pompa de caldura, CT	CT	CT	CT	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au acelasi sistem de incalzire
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Finisaje		Medii	Inferioare	Medii	Superioare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 30% comparabilei A pentru ca are finisajele inferioare si ajustari negative comparabilei C de 10% pentru ca are superioare
Ajustari	%		30%	0%	-10%	
	Abs		4,00	0	-2	
Facilitati		Locuri de parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilelor B si C pentru ca nu au locuri de parcare in apropierea spatiului
Ajustari	%		0%	10%	10%	
	Abs		0	2	2	
Pret ajustat €			18,66	20,52	18,24	
Ajustare totală netă €			2	-8	-1	
Ajustare totală netă (%)			12%	-28%	-4%	
Ajustare totală brută €			9	17	10	
Ajustare totală brută (%)			52,00%	60,00%	52,00%	
Numar ajustari			3	5	5	

Chirie de piata/luna	5.030 €
Chirie de piata (€/mp)	18,66 €/mp
Chirie de piata (lei/mp)	91,49 lei/mp
Chirie de piata(lei/luna)	24.660 lei

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: A

GRILA DATELOR DE PIATA

Au fost alese comparabilele 2,3 si 4, conform ANEXA 1.

PREZENTARE COMPARABILE CHIRIE MAGAZIE

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta-chirie-Magazie	oferta-chirie-Magazie	oferta-chirie-Magazie
Sursa informatiei		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/inc	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-	https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/bucuresti-ilfov/balotesti/spatiu-
Preţ de oferta/inchiriere €/m2		7,00	12	5,00
Suprafata utila mp		500	866	220
Chirie lunara-€		3.500	10.000	1.100
Chirie anuala-€		42.000	120.000	13.200
Localizare (Cartier/Zona):	Balotesti-Therme	Voluntari	Colentina Andronache	Balotesti
Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):	Strada secundara.	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Utilizare	Depozit frigorific	depozit frigorific	depozit frigorific	Depozitare
Utilitati:	curent, apa, canalizare	Curent electric, apa, canalizare	Apa, Curent electric, gaz, canalizare	Apa, Curent electric, Canalizare
Suprafata (mp):	394	500	866	220
Loc de parcare	Da. Tir	Da. Tir	Da. Tir	Da. Tir
An construire	2019	2009	2010	2010
Facilitati	camera frigorifica	Camera frigorifica	Camera frigorifica	Fara

ELEMENTI DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE A	B	C	Explicații ajustări
Suprafata (mp):		**283**	478	40	300	
Pret oferta/inchiriere €/mp			17,54	30,00	20,00	
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta	Au fost ajustari negative de 10%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustari	%		-5%	-5%	-5%	
	Abs		-1	-2	-1	
Pret ajustat €			17	29	19	
Ajustari specifice tranzactiei						
Drepturi de proprietate transmise		**Deplin**	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			17	29	19	
Conditii de finanțare		**Cash**	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			17	29	19	
Conditii de vanzare		**Independent**	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			17	29	19	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		**Fara**	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			17	29	19	
Conditii de piata		**Actuale**	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%	
	Abs		-3	-6	-4	
Pret ajustat €			13	23	15	
Ajustari specifice proprietatii						
Localizare (Cartier/Zona):		**Berceni-Piata Sudului**	Obregia-Nitu Vasile	Sos Berceni-Stradal	Brancoveanu	Au fost aplicate ajustari negative/pozitive de 10% comparabilelor B si C pentru ca sunt amplasate in locatii recunoscute de piata ca fiind superioare/inferioare proprietatii subiect
Ajustari	%		10%	10%	20%	
	Abs		1,33	2	3	
Tip cladire		**Parter**	Parter+Mezanin/P+14	Parter/P+10E	P/P+7	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilelor pentru ca sunt amplasate la parterul blocurilor de locuinte si acest aspect prezinta un dezavantaj
Ajustari	%		10%	10%	10%	
	Abs		1	2	2	
Utilizare		**Comercial**	Sp comercial	Sp comercial	Comercial	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au aceeasi utilizare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Utilitati:		**Apa, Curent electric, Gaze, Canalizare**	curent, apa, canalizare, gaz	Apa, Curent electric, gaz	Apa, Curent electric, Canalizare	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au utilitati
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Suprafata (mp):		**283**	478	40	300	Au fost aplicate ajustari negative de 20% comparabilei B pentru ca are suprafeta mai mica recunoscuta de piata ca fiind inchiriata la preturi de euro/mp mai mari decat loturile cu suprafete similare cu cea proprietatii de evaluat
Ajustari	%		0%	-20%	0%	
	Abs		0	-5	0	
Sistem incalzire		**Pompa de caldura, CT**	CT	CT	CT	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au acelasi sistem de incalzire
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Finisaje		**Medii**	Inferioare	Medii	Superioare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 30% comparabilei A pentru ca are finisajele inferioare si ajustari negative comparabilei C de 10% pentru ca are superioare
Ajustari	%		30%	0%	-10%	
	Abs		4,00	0	-2	
Facilitati		**Locuri de parcare**	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilelor B si C pentru ca nu au locuri de parcare in apropierea spatiului
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			20,00	22,80	18,24	
Ajustare totală netă €			3	-6	-1	
Ajustare totală netă (%)			20%	-20%	-4%	
Ajustare totală brută €			10	15	10	
Ajustare totală brută (%)			60,00%	52,00%	52,00%	
Numar ajustari			4	4	4	

Chirie de piata/luna	6.460 €
Chirie de piata (€/mp)	22,80 €/mp
Chirie de piata (lei/mp)	111,77 lei/mp
Chirie de piata(lei/luna)	31.670 lei

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: B

PREZENTARE COMPARABILE CHIRIE MAGAZIE

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta-chirie-Magazie	oferta-chirie-Magazie	oferta-chirie-Magazie
Sursa informatiei		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/inc	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-	https://www.spatiicomerciale.ro/inchirieri-spatii-industriale/bucuresti-ilfov/balotesti/spatiu-
Preț de oferta/inchiriere €/m2		7,00	12	5,00
Suprafata utila mp		500	866	220
Chirie lunara-€		3.500	10.000	1.100
Chirie anuala-€		42.000	120.000	13.200
Localizare (Cartier/Zona):	Balotesti-Therme	Voluntari	Colentina Andronache	Balotesti
Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):	Strada secundara.	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Utilizare	Depozit frigorific	depozit frigorific	depozit frigorific	Depozitare
Utilitati:	curent, apa, canalizare	Curent electric, apa, canalizare	Apa, Curent electric, gaz, canalizare	Apa, Curent electric, Canalizare
Suprafata (mp):	394	500	866	220
Loc de parcare	Da. Tir	Da. Tir	Da. Tir	Da. Tir
An construire	2019	2009	2010	2010
Facilitati	camera frigorifica	Camera frigorifica	Camera frigorifica	Fara

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE A	B	C	Explicații ajustări
Suprafata (mp):	76	478	40	300	
Pret oferta/inchiriere €/mp		17,54	30,00	20,00	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	Au fost ajustari negative de 10%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustari %		-5%	-5%	-5%	
Ajustari Abs		-1	-2	-1	
Pret ajustat €		17	29	19	
Ajustari specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate transmise	**Deplin**	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		17	29	19	
Conditii de finantare	**Cash**	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		17	29	19	
Conditii de vanzare	**Independent**	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		17	29	19	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	**Fara**	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		17	29	19	
Conditii de plata	**Actuale**	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari %		-20%	-20%	-20%	
Ajustari Abs		-3	-6	-4	
Pret ajustat €		13	23	15	
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare (Cartier/Zona):	**Berceni-Piata Sudului**	Obregia-Nitu Vasile	Sos Berceni-Stradal	Brancoveanu	Au fost aplicate ajustari negative/pozitive de 10% comparabilelor B si C pentru ca sunt amplasate in locatii recunoscute de piata ca fiind superioare/inferioare proprietatii subiect
Ajustari %		0%	0%	20%	
Ajustari Abs		0,00	0	3	
Tip cladire	**Parter**	Parter+Mezanin/P+14	Parter/P+10E	P/P+7	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilelor pentru ca sunt amplasate la parterul blocurilor de locuinte si acest aspect prezinta un dezavantaj
Ajustari %		10%	10%	10%	
Ajustari Abs		1	2	2	
Utilizare	**Comercial**	Sp comercial	Sp comercial	Comercial	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au aceeasi utilizare
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Utilitati:	**Apa, Curent electric, Gaze, Canalizare**	curent, apa, canalizare, gaz	Apa, Curent electric, gaz	Apa, Curent electric, Canalizare	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au utilitati
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Suprafata (mp):	**75,58**	478	40	300	Au fost aplicate ajustari negative de 20% comparabilei B pentru ca are suprafeta mai mica recunoscuta de piata ca fiind inchiriata la preturi de euro/mp mai mari decat loturile cu suprafete similare cu cea proprietatii de evaluat
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Sistem incalzire	**Pompa de caldura, CT**	CT	CT	CT	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au acelasi sistem de incalzire
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Finisaje	**Medii**	Inferioare	Medii	Superioare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 30% comparabilei A pentru ca are finisajele inferioare si ajustari negative comparabilei C de 10% pentru ca are superioare
Ajustari %		30%	0%	-10%	
Ajustari Abs		4,00	0	-2	
Facilitati	**Locuri de parcare**	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilelor B si C pentru ca nu au locuri de parcare in apropierea spatiului
Ajustari %		0%	0%	0%	
Ajustari Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		18,66	25,08	18,24	
Ajustare totală netă €		2	-3	-1	
Ajustare totală netă (%)		12%	-12%	-4%	
Ajustare totală brută €		9	8	10	
Ajustare totală brută (%)		52,00%	28,00%	52,00%	
Numar ajustari		3	2	4	

Chirie de piata/luna	1.900 €
Chirie de piata (€/mp)	25,08 €/mp
Chirie de piata (lei/mp)	122,95 lei/mp
Chirie de piata(lei/luna)	9.310 lei

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: B

PREZENTARE COMPARABILE CHIRIE

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta-chirie-Magazie	oferta-chirie-Magazie	oferta-chirie-Magazie
Sursa informatiei		https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/alexandru-	https://www.storia.ro/ro/oferta/soseaua-berceni-statie-de-autobuz-lDuWdy.html	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/brancoveanu/spatiu-comercial-de-
Preţ de oferta/inchiriere €/m2		17,54	30	20,00
Suprafata utila mp		478	40	300
Chirie lunara-€		8.377	1.200	6.000
Chirie anuala-€		100.519	14.400	72.000
Localizare (Cartier/Zona):	Berceni-Piata Sudului	Obregia-Nitu Vasile	Sos Berceni-Stradal	Brancoveanu
Tip cladire	Parter	Parter+Mezanin/P+14	Parter/P+10E	P/P+7
Utilizare	Comercial	Sp comercial	Sp comercial	Comercial
Utilitati:	curent, apa, canalizare, gaz	curent, apa, canalizare, gaz	Apa, Curent electric, gaz	Apa, Curent electric, Canalizare
Suprafata (mp):	75,58	478	40	300
Finisaje	Medii	Inferioare	Medii	Superioare
Sistem incalzire	Pompa de caldura, CT	CT	CT	CT
Facilitati	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare

ELEMENTE DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚI COMPARABILE A	B	C	Explicații ajustări
Suprafata (mp):	1166		478	40	300	
Pret oferta/inchiriere €/mp			17,54	30,00	20,00	
Tipul tranzactiei			oferta	oferta	oferta	Au fost ajustari negative de 10%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustari	%		-10%	-10%	-10%	
	Abs		-2	-3	-2	
Pret ajustat €			16	27	18	
Ajustari specifice tranzactiei						
Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			16	27	18	
Conditii de finantare		Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			16	27	18	
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			16	27	18	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			16	27	18	
Conditii de plata		Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%	
	Abs		-3	-5	-4	
Pret ajustat €			13	22	14	
Ajustari specifice proprietatii						
Localizare (Cartier/Zona):		Berceni-Piata Sudului	Obregia-Nitu Vasile	Sos Berceni-Strada!	Brancoveanu	Au fost aplicate ajustari negative/pozitive de 10% comparabilelor B si C pentru ca sunt amplasate in locatii recunoscute de piata ca fiind superioare/inferioare proprietatii subiect
Ajustari	%		-20%	-20%	-10%	
	Abs		-2,53	-4	-1	
Tip cladire		Parter	Parter+Mezanin/P+14	Parter/P+10E	P/P+7	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilelor pentru ca sunt amplasate la parterul blocurilor de locuinte si acest aspect prezinta un dezavantaj
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Utilizare		Comercial	Sp comercial	Sp comercial	Comercial	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au aceeasi utilizare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Utilitati:		Apa, Curent electric, Gaze, Canalizare	curent, apa, canalizare, gaz	Apa, Curent electric, gaz	Apa, Curent electric, Canalizare	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au utilitati
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Suprafata (mp):		1166	478	40	300	Au fost aplicate ajustari negative de 20% comparabilei B pentru ca are suprafeta mai mica recunoscuta de piata ca fiind inchiriata la preturi de euro/mp mai mari decat loturile cu suprafete similare cu cea proprietatii de evaluat
Ajustari	%		-20%	-30%	-20%	
	Abs		-3	-6	-3	
Sistem incalzire		Pompa de caldura, CT	CT	CT	CT	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au acelasi sistem de incalzire
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Finisaje		Medii	Inferioare	Medii	Superioare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 30% comparabilei A pentru ca are finisajele inferioare si ajustari negative comparabilei C de 10% pentru ca are superioare
Ajustari	%		20%	-10%	-20%	
	Abs		2,53	-2	-3	
Facilitati		Locuri de parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilelor B si C pentru ca nu au locuri de parcare in apropierea spatiului
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			10	64	20	
Ajustare totală netă €			-6	-18	-11	
Ajustare totală netă (%)			-36%	-68%	-60%	
Ajustare totală brută €			11	18	11	
Ajustare totală brută (%)			68,00%	68,00%	60,00%	
Numar ajustari			4	4	4	

Chirie de piata/luna	8.400 €
Chirie de piata (€/mp)	7,20 €/mp
Chirie de piata (lei/mp)	35,30 lei/mp
Chirie de piata(lei/luna)	41.180 lei

* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: C

PREZENTARE COMPARABILE CHIRIE

Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta-chirie-Magazie	oferta-chirie-Magazie	oferta-chirie-Magazie
Sursa informatiei		https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/alexandru-	https://www.storia.ro/ro/oferta/soseaua-berceni-statie-de-autobuz-IDuWdy.html	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/bucuresti/brancoveanu/spatiu-comercial-de-
Preţ de oferta/inchiriere €/m2		17,54	30	20,00
Suprafata utila mp		478	40	300
Chirie lunara-€		8.377	1.200	6.000
Chirie anuala-€		100.519	14.400	72.000
Localizare (Cartier/Zona):	Berceni-Piata Sudului	Obregia-Nitu Vasile	Sos Berceni-Stradal	Brancoveanu
Tip cladire	Parter	Parter+Mezanin/P+14	Parter/P+10E	P/P+7
Utilizare	Comercial	Sp comercial	Sp comercial	Comercial
Utilitati:	curent, apa, canalizare, gaz	curent, apa, canalizare, gaz	Apa, Curent electric, gaz	Apa, Curent electric, Canalizare
Suprafata (mp):	1166	478	40	300
Finisaje	Medii	Inferioare	Medii	Superioare
Sistem incalzire	Pompa de caldura, CT	CT	CT	CT
Facilitati	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare	Locuri parcare

Anexa 5 – Documente

In dosarul de casa

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
PRIMAR

APARATUL DE SPECIALITATE
Bd. George Coşbuc nr. 6-16, sector 4, Bucureşti
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CISQ Federation
RINA SIMTEX
CERTIFIED MANAGEMENT SYS
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL
INTRARE / IEȘIRE NR. 61/06.03.2023

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere:

- prevederile art. 332-348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 168/20.06.2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum si de aprobare a documentatiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fise de date, model de contract de închiriere si Lista cu situatia imobilelor libere ce vor fi scoase la licitatie, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând:

- faptul că în decursul perioadei 2019 – până în prezent s-au organizat și desfășurat mai multe licitații pentru spațiile comerciale din Piața Agroalimentară Berceni-Sudului, având ca rezultat, în cazul a 5 (cinci) spații comerciale ori anularea procedurii de licitație datorită lipsei ofertelor, ori rezilierea contractelor de închiriere pe motivul valorii ridicate a chiriei;
- faptul că cele 5 (cinci) spații au suprafețe mari, cuprinse între 75,58 mp - 1166,4 mp, pentru care valoarea chiriei minime de pornire a licitației este mare situându-se, estimativ, între 3000 de euro/lună, fără TVA și 11660 euro/lună, fără TVA;
- necesitatea valorificării prin închiriere, pentru recuperarea cheltuielilor cu investițiile realizate, a tuturor spațiilor comerciale din incinta pieței agroalimentare Berceni-Sudului;

Ținând cont de:

- HCL Sector 4 nr. 163/30.07.2019 privind aprobarea raportului de evaluare a chiriilor de piață pentru spațiile comerciale din Piața Agroalimentară Berceni-Sudului, Piața Progresul și Complexul Comercial Agroalimentar Progresul, amplasat sos. Giurgiului nr. 94, sector 4, București;

- Raportul de evaluare proprietăți imobiliare: construcții de tip comercial magazine de la adresa: București, sector 4, str. Sergent Nițu Vasile nr. 1B, respectiv spațiile: C4P1, C3, C2P2, P9, E17, întocmit de SC AM VERUS SRL, membru corporativ ANEVAR, evaluator autorizat (EPI) Mihai Dediu, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 12068/09.02.2023;

considerăm necesar aprobarea raportului de evaluare a chiriilor de piață pentru 5 (cinci) spații comerciale din incinta pieței agroalimentare Berceni-Sudului, în vederea inchirierii acestora, printr-o hotărâre de consiliu local.

Având în vedere motivele expuse mai sus, în conformitate cu prevederile art. 139 alin. (3) lit. g), art. 166 alin. (2) lit. q), și art. 196 alin (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem spre aprobare Consiliului Local Sector 4, proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare a chiriilor de piață pentru 5 (cinci) spații comerciale din piața agroalimentară Berceni-Sudului: C4P1; C3; C2P2; P9; E17.

PRIMAR,
Daniel BALUȚA

ROMÂNIA PRIMAR SECTORUL 4 MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCURESTI
PRIMAR

APARATUL DE SPECIALITATE
Bd. George Coşbuc nr. 6-16, sector 4, Bucureşti
Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

Member of CISQ Federation
RINA SIMTEX
CERTIFIED MANAGEMENT SYS
ISO 9001 - ISO 14001
ISO 45001

DIRECȚIA DE AUTORIZĂRI
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. P.16.2/ 15 / 27.02.2023

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL
INTRARE / IEȘIRE Nr. 61/01.03.2023

RAPORT SPECIALITATE

Având în vedere:

- prevederile art. 332-348 privind închirierea bunurilor proprietate publică din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- HCL Sector 4 nr. 163/30.07.2019 privind aprobarea raportului de evaluare a chiriilor de piață pentru spațiile comerciale din Piața Agroalimentară Berceni-Sudului, Piața Progresul și Complexul Comercial Agroalimentar Progresul, amplasat sos. Giurgiului nr. 94, sector 4, București;
- Raportul de evaluare a proprietăți imobiliare: construcții de tip comercial magazine de la adresa: București, sector 4, str. Sergent Nițu Vasile nr. 1B, respectiv spațiile: C4P1, C3, C2P2, P9, E17, întocmit de SC AM VERUS SRL, membru corporativ ANEVAR, evaluator autorizat (EPI) Mihai Dediu, înregistrat la Sectorul 4 al Municipiului București sub nr. 12068/09.02.2023;
- HCL Sector 4 nr. 168/2022 privind aprobarea Regulamentului de închiriere prin licitație publică a bunurilor aflate pe domeniul public și privat al Sectorului 4 al Municipiului Bucuresti, terenuri și construcții, aflate în administrarea Consiliului Local al Sectorului 4, precum si de aprobare a documentatiilor de atribuire, modele de caiete de sarcini, fise de date, model de contract de închiriere si Lista cu situatia imobilelor ce vor fi scoase la licitatie, cu modificarile si completarile ulterioare;

Văzând:

- faptul că în decursul perioadei 2019 – până în prezent s-au organizat și desfășurat mai multe licitații pentru spațiile comerciale din piața agroalimentară Berceni-

Sudului, având ca rezultat, în cazul a 5 (cinci) spații comerciale ori anularea procedurii de licitație datorită lipsei ofertelor, ori rezilierea contractelor de închiriere pe motivul valorii ridicate a chiriei;

- faptul că cele 5 (cinci) spații au suprafețe mari, cuprinse între 75,58 mp - 1166,4 mp, pentru care valoarea chiriei minime de pornire a licitației este mare situându-se, estimativ, între 3000 de euro/lună, fără TVA și 11660 euro/lună, fără TVA;
- necesitatea valorificării prin închiriere, pentru recuperarea cheltuielilor cu investițiile realizate, a tuturor spațiilor comerciale din incinta pieței agroalimentare Berceni-Sudului;

Față de cele arătate mai sus, în conformitate cu prevederile Codului Administrativ propunem inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare pentru stabilirea valorii minime de închiriere a 5 (cinci) spații comerciale din incinta pieței agroalimentară Berceni-Sudului: C4P1; C3; C2P2; P9; E17.

DIRECȚIA AUTORIZĂRI
Director Executiv,
Doru Adrian GHIȚCUȚĂ

DIRECȚIA ADMINISTRARE PIEȚE,
Director Executiv,
Ciprian–Ionuț BOȚAN

Avizat,
DIRECȚIA JURIDICĂ
ISTODORESCU
MIHAI